

# Konverzija



Piše: Igor Isailović

Srbija je poslednjim zakonskim izmenama Zakona o planiranju i izgradnji rešila da dozvoli konverziju prava korišćenja i dugoročnog zakupa u pravo svojine i, na taj način, reši dilemu i problem investitora i tako stvori preduslove za nove investicije, ali i sprovede odredbe najvišeg pravnog akta, Ustava Republike Srbije. Međutim, umesto da postupak konverzije bude efikasan, ali pre svega pravedan i besplatan, poslednja zakonska i podzakonska akta, po mišljenju stručne javnosti, ali i po komentarima investitora, stvorila su pravnu nesigurnost i na taj način ugrozila buduće investicije.

**K**ao što je već navedeno u prethodnim brojevima (Pravni preduslovi za evrointegracije), stiže se utisak da zakoni koji propisuju konverziju uz naknadu imaju retroaktivno dejstvo, jer zahtevanje naknade za konverziju, iako su korisnici i dugoročni zakupci navedena prava sticali po tržišnim uslovima, po pravilu u postupku javnog nadmetanja sa više učesnika, jeste razlog što je naš pravni sistem izgubio kredibilitet da privuče nove investicije.

Imajući u vidu da je država često budžetske deficite „premošćavala“ tako što je menjala zakonske propise, kojima je uvodila, obično investitorima, nove namete (a da to nisu porezi i druge dažbine), kao što su izmene propisa o prenameni zemljišta, pa sada i konverziji zemljišta, sledi da su investitori, a posebno potencijalni investitori, potpuno demotivisani i nesigurni kada je ulaganje u našu privredu u pitanju.

U ovom broju, međutim, neće biti reči o eventualnim efektima pozitivnih propisa na investitore, već će biti izloženo tumačenje postupka i preduslova za konverziju, uz naknadu društava koja su privatizovana, uz napomenu da nadležni državni organi do sada nisu izdali bilo koje obavezujuće uputstvo.

Vlada Republike Srbije je na 286. Sednici, održanoj 02. jula 2010. godine, donela:

**Uredbu o načinu i postupku ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine i**

**Uredbu o izmenama i dopunama uredbe o kriterijumima i postupku za utvrđivanje visine naknade po osnovu konverzije prava, za lica koja imaju pravo na konverziju uz naknadu;**

Sam postupak utvrđivanja naknade za konverziju odvija se u dve faze.

Prethodni postupak sprovodi se pred nadležnom Poreskom upravom podnošenjem zahteva, radi sastavljanja zapisnika o utvrđenoj tržišnoj vrednosti građevinskog zemljišta i troškovima pribavljanja prava korišćenja zemljišta.

Poreska uprava postupa po zahtevu stranke, zaključkom određuje sudske veštace, koji daju svoje mišljenje u pogledu tržišne vrednosti zemljišta i troškova pribavljanja prava korišćenja zemljišta.

Po dobijanju mišljenja veštaka, Poreska uprava sastavlja zapisnik o utvrđenoj tržišnoj vrednosti građevinskog zemljišta i troškovima pribavljanja prava korišćenja zemljišta.

Razlika između navedene dve vrednosti predstavlja naknadu koju bi korisnik ili dugoročni zakupac trebalo da plati za konverziju zemljišta.

Kada korisnik tj. dugoročni zakupac dobije navedene zaključke ili objedinjen zaključak, ima pravo da pred gradskim (opštinskim) odeljenjem za imovinsko-pravne i stambene poslove inicira postupak za konverziju zemljišta.

Uz zahtev za konverziju, korisnik, odnosno dugoročni zakupac, dostavlja zapisnik Poreske uprave o utvrđenoj tržišnoj vrednosti građevinskog zemljišta i troškovima pribavljanja prava korišćenja zemljišta, kao i predlog o načinu isplate iznosa naknade.

Na osnovu navedenih isprava, nadležni organ uprave donosi rešenje o konverziji.

Međutim, najvažnije pitanje jeste koje su odlučujuće činjenice na osnovu kojih veštaci, pa nakon toga i Poreska uprava procenjuju tržišnu vrednost građevinskog zemljišta i troškove pribavljanja prava korišćenja zemljišta.

Pokušaćemo da u nastavku na ovo pitanje odgovorimo nacrtom zahteva, po osnovu koga bi Poreska uprava trebalo da postupa:

## PORESKOJ UPRAVI

Predmet: „\_\_\_\_\_“ ad koje zastupa, generalni direktor

Shodno odredbi iz člana 3. Uredbe o kriterijumima i postupku za utvrđivanje visine naknade po osnovu konverzije prava za lica koja imaju pravo na konverziju uz naknadu, stranka u postupku nadležnoj filijali Poreske uprave podnosi sledeći:

**ZAHTEV**  
radi sastavljanja zapisnika o utvrđenoj tržišnoj vrednosti građevinskog zemljišta i troškovima pribavljanja prava korišćenja

### a) troškovi pribavljanja prava korišćenja

1. Podnosilac zahteva je privredni subjekat, nosilac prava korišćenja, na koje su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje promena vlasništva društvenog ili državnog kapitala (Privatizacija), te shodno odredbi iz člana 2. Uredbe o načinu i postupku ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja na građevinskom zemljištu ima pravo na konverziju zemljišta.

**DOKAZ: ugovor o prodaji društvenog kapitala metodom javne aukcije subjekta privatizacije (kupovina sa otplatom na rate)**

2. Podnosilac je nosilac prava korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu tj. nepokretnosti u ulici xxx br. \_\_\_ u \_\_\_\_, katastarska parcela \_\_\_ K.O. \_\_\_ površine \_\_\_ ha \_\_\_ a i \_\_\_ m2 (u daljem tekstu: **„Predmetno zemljište“**), upisane u List nepokretnosti broj \_\_\_ kod Službe za katastar nepokretnosti \_\_.

Na Predmetnom zemljištu sagrađen je sledeći objekat \_\_\_\_\_

**DOKAZ: List nepokretnosti broj \_\_\_ kod Službe za katastar nepokretnosti \_\_.**

3. U bilansu stanja za 2008. godinu, tj. neposredno pre privatizacije, Predmetna nepokretnost iskazana je u vrednosti od \_\_\_\_\_ dinara, pa na osnovu izloženog, a posebno imajući u vidu činjenicu da je vrednost društva za 2008. godinu iskazana u iznosu od \_\_\_\_\_,00 dinara, sledi da je vrednost Predmetne nepokretnosti \_\_\_ % od ukupne vrednosti imovine Podnosioca zahteva.

**DOKAZ: bilans stanja za 2008. godinu**

4. Na aukciji održanoj \_\_\_\_\_ godine, Agencija za privatizaciju prodala je 70% kapitala Podnosioca zahteva za izlicitiranu cenu od \_\_\_\_\_ dinara, što dalje vodi do zaključka da je vrednost za 100% akcija Podnosioca zahteva \_\_\_\_\_ dinara.

**DOKAZ: kao pod 1.**

5. Navedeno društvo u trenutku privatizacije bilo je zaduženo za \_\_\_ dinara, što zajedno sa vrednosti iz tačke 4. predstavlja pretpostavljene troškove pribavljanja prava svojine na 100 % akcija, pa samim tim i imovine Podnosioca zahteva.

**DOKAZ: kao pod 3.**

6. Na osnovu svega izloženog, a posebno imajući u vidu činjenicu da je za 70% kapitala Podnosioca zahteva plaćeno \_\_\_ dinara, tj. za 100% potrebno \_\_\_ dinara, te da je društvo u trenutku privatizacije bilo zaduženo za \_\_\_ dinara, tj. da je vrednost društva kupljenog u postupku privatizacije \_\_\_\_\_ dinara, te da je vrednost Predmetne nepokretnosti \_\_\_ % od vrednosti ukupne imovine društva sledi da su

**troškovi pribavljanja prava korišćenja = \_\_\_\_\_ dinara**

7. Podnosilac je saglasan da Poreska uprava posebnim zaključkom odredi veštaka, koji će svojim mišljenjem proveriti tačnost svih podataka navedenih u ovom zahtevu.

### b) tržišna vrednost građevinskog zemljišta

8. Podnosilac zahteva je takođe saglasan da nadležna Poreska uprava odredi veštaka koji će utvrditi tržišnu vrednost građevinskog zemljišta po propisanoj formuli

**C1=BRGP1/BRGP2 X C2**

gde je:

**C1** tržišna vrednost parcele građevinskog zemljišta, za koju je podnet zahtev za utvrđivanje visine naknade;

**BRGP1** jeste bruto razvijena građevinska površina objekta, u skladu sa Zakonom, koji se može izgraditi na parceli koja je predmet konverzije, u skladu sa informacijom o lokaciji izdatom od strane nadležnog organa jedinice lokalne samouprave;

**BRGP2** jeste srednja vrednost bruto razvijenih građevinskih površina objekata, u skladu sa Zakonom, koji su se mogli izgraditi ili su izgrađeni na parcelama iste namene, odnosno podnamene, kao i objekat, odnosno objekti, koji su mogli biti izgrađeni ili su izgrađeni na parcelama koje su predmet konverzije, a koja je osnov, u skladu sa ovom uredbom, za utvrđivanje tržišne vrednosti zemljišta koje je predmet konverzije;

**C2** jeste srednja prometna vrednost parcela građevinskog zemljišta, za koje je izražen BRGP2, koja je osnov, u skladu sa ovom uredbom, za utvrđivanje tržišne vrednosti zemljišta koje je predmet konverzije.

9. U cilju što efikasnijeg utvrđivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, u prilogu ovog zahteva podnosilac zahteva dostavlja i izvod iz Generalnog urbanističkog plana, koji se odnosi na predmetnu katastarsku parcelu.

10. Budući da je predmet konverzije izgrađeno zemljište, te da podnosilac zahteva ima pravo da od dobijene vrednosti zahteva umanjeње za procenjene troškove rušenja, u prilogu ovog zahteva dostavlja se i ponuda privrednog društva koje je specijalizovano za predmetne radove.

11. Podnosilac zahteva predlaže da taj organ u što kraćem roku odredi veštaka, koji će dati svoje mišljenje na osnovu koga bi trebalo da se sastavi zapisnik o utvrđenoj tržišnoj vrednosti građevinskog zemljišta i troškovima pribavljanja prava korišćenja.

\*\*\*\*\*

Plaćanje naknade za konverziju može biti jednokratno ili na rate.

Kod jednokratnog plaćanja naknade ostvaruje se popust od 30% od utvrđenog iznosa nakna-

de. Ako se naknada plati jednokratno do 31. decembra 2010. godine, ostvaruje se pravo na popust od 50% od utvrđenog iznosa naknade. Dakle, postupak je vrlo složen i pravo je pitanje kako će se sprovoditi u praksi, koja je

vrlo siromašna, jer od dana stupanja na snagu Uredbe, pa i kasnije njenom izmenom, koliko je poznato, nije doneto još nijedno rešenje o konverziji. ■

Igor Isailović